



**PUTUSAN**  
**NOMOR : 389/PID/2017/PT.MKS**

**“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “**

Pengadilan Tinggi Makassar yang mengadili perkara pidana dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara

Para Terdakwa :

**Terdakwa I**

Nama Lengkap : CHRISTINA PADA  
Tempat lahir : Ujung Pandang  
Umur / Tgl Lahir : 61 Tahun / 17 April 1955  
Jenis kelamin : Laki-laki  
Kebangsaan : Indonesia  
Tempat tinggal : Jl. Dr. Ratulangi I No. 9/13 Makassar  
A g a m a : I s l a m  
Pekerjaan : Wiraswasta

**Terdakwa II**

Nama Lengkap : ULI PUSBAYANTI, SP  
Tempat lahir : Surabaya  
Umur / Tgl Lahir : 36 Tahun / 25 Juli 1979  
Jenis kelamin : Laki-laki  
Kebangsaan : Indonesia  
Tempat tinggal : Jl. Dr. Ratulangi I No. 9/13 Makassar  
A g a m a : I s l a m  
Pekerjaan : IRT

**Terdakwa III**

Hal. 1 dari 19 Putusan No.389/PID/2017/PT.MKS



Nama Lengkap : ASRUL AS  
Tempat lahir : Ujung Pandang  
Umur / Tgl Lahir : 37 Tahun / 13 Desember 1978  
Jenis kelamin : Laki-laki  
Kebangsaan : Indonesia  
Tempat tinggal : Jl. Dr. Ratulangi I No. 9/13 Makassar  
A g a m a : I s l a m  
Pekerjaan : PNS

Para Terdakwa tersebut tidak dilakukan penahanan;

Para Terdakwa dalam persidangan Pengadilan Tingkat Pertama didampingi Penasihat Hukum oleh DR Nasiruddin Pasigai, S.H., M.H., Rubaeni Pasigai, S.H., Rustam Herman, S.H., M.H., dan Doddin T, S.H., Advokat-advokat/Pengacara dari kantor Advokat DR Nasiruddin Pasigai, S.H., M.H., dan Partner beralamat di Jalan Merpati No. 1 Kota Makassar berdasar surat kuasa khusus tertanggal 11 Januari 2017;

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

**Setelah membaca :**

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Makassar, tanggal 17 Oktober 2017 Nomor : 389/PID/2017/PT.MKS. tentang penetapan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding ;
2. Penunjukan Panitera Pengganti oleh Wakil Panitera Pengadilan Tinggi Makassar, 17 Oktober 2017, Nomor : 389/PID/2017/PT.MKS;
3. Berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara tersebut ;

Hal. 2 dari 19 Putusan No.389/PID/2017/PT.MKS



Menimbang, bahwa Para Terdakwa diajukan ke depan persidangan karena didakwa telah melakukan tindak pidana sebagaimana termuat dalam surat dakwaan yang diajukan oleh Penuntut Umum dari Kejaksaan Negeri Makassar Nomor.Reg.Perkara. : PDM-03/Mks/Epp.2/11/2016 tertanggal 18 Nopember 2016 sebagai berikut :

Bahwa Terdakwa I. **CRISTIANA PADA** bersama Terdakwa II. **ULI PUSBAYANTI, SP**, dan Terdakwa III. **ASRUL AS**, pada hari Selasa tanggal 16 Desember 2014 sekitar jam 08.00 Wita atau setidaknya dalam tahun 2016 tepatnya di Dr. Ratulangi Lr. 1 No. 9/13 Makassar atau setidaknya pada tempat lain yang termasuk dalam daerah Hukum Pengadilan Negeri Makassar, **Masuk ke dalam rumah, ruangan, atau pekarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum, dan atas permintaan yang berhak atas suruhannya tidak pergi dengan segera, mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan** yang dilakukan oleh Para Terdakwa dengan cara dan perbuatan sebagai berikut :

- Berawal dari keinginan ahli waris Christiana Pada untuk menjual sebuah rumah beralamat di Jalan Dr. Ratulangi I No. 9/13 RT/RW/002/002 kompleks Labuang Baji Kel. Parang Kecamatan Mamajang Kota Makassar atas nama CHRISFINA PADA, CHRISFANDY PADA, CHRISMIATI PADA (alm), CHRISTIANA PADA, HANA LILIATY PADA, HENY YATI dan Terdakwa CHRISTIANA PADA, berdasarkan surat keterangan waris tanggal 24 Juli 2013, yang telah disaksikan oleh ketua ORW. 002 Kelurahan Parang. Teregistrasi pada kantor lurah Parang Nomor : 4515/009/KP/VII/2013 tanggal 24 Juli 2013 dan teregistrasi pada

Hal. 3 dari 19 Putusan No.389/PID/2017/PT.MKS



kantor camat Mamajang Nomor : 4515/114/KM/VII/2013 tanggal 29 Juli 2013 surat keterangan ahli waris sah secara hukum, selanjutnya seluruh ahli waris termasuk dengan Terdakwa Christiana Pada memberikan kuasa khusus kepada Romi Febriawan (DPO) yang merupakan keponakan dari pemberi kuasa sendiri berupa surat kuasa untuk menjual tanah tertanggal 08 Oktober 2013.

- Selanjutnya Romi Febriawan dengan memegang Surat Kuasa Khusus untuk menjual tanahnya pada tanggal 08 Oktober 2013 serta mendapatkan persetujuan atau kuasa untuk menjual sebuah rumah yang beralamat di jalan Dr. Ratulangi I No. 9/13 RT/RW 002/002 kompleks Labuang Baji Kelurahan Parang Kecamatan Mamajang kota Makassar selanjutnya memberikan pengalihan hak atas tanah kepada M. Irfandy Faried dengan membuat surat pernyataan pengalihan hak atas tanah Negara nomor : 22/2013 tanggal 31 Oktober 2013 yang dibuat di kantor camat Mamajang dan telah teregister di Kantor Mamajang yang disaksikan oleh Lurah Parang.
- berselang kemudian M. Irvandy Faried mencarikan pembeli untuk rumah tersebut yang beralamat di jalan DR. Ratulangi Lr. 1 No. 9 Makassar, lalu bertemu dengan saksi Ilham Haneng, SE. dan menyampaikan kepada saksi Ilham untuk dicarikan pembeli rumah tersebut, selanjutnya saksi Ilham Haneng, SE. bertemu dengan saksi A. Zulkifli Zaenal yang secara kebetulan mencari rumah yang akan dijual, selanjutnya saksi Ilham Haneng, SE. menawarkan rumah tersebut kepada saksi A. Zulkifli, selanjutnya Saksi Ilham mempertemukan saksi A. Zulkifli dengan Irfandy Faried yang selanjutnya keduanya melakukan pembicaraan dan pemeriksaan

Hal. 4 dari 19 Putusan No.389/PID/2017/PT.MKS



dokumen-dokumen rumah tersebut dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah).

- Bahwa kemudian saksi A. Zulkifli bersama dengan Irfandy Faried menemui Notaris yang bernama saksi Dra. Sitti HASnawati, SH. Yang beralamat di jalan Veteran Permai No. 20 Makassar, lalu saksi Dra. Sitti Hasnawati, SH. melakukan pengecekan terhadap berkas-berkas yang terkait dengan jual beli rumah tersebut, selanjutnya Notaris Dra. Sitti Hasnawati menyatakan berkas-berkas tersebut telah lengkap, kemudian saksi A. Zulkifli selaku pembeli menyatakan akan membayar pembelian rumah tersebut seharga Rp. 200.000.000,- (dua ratus ribu rupiah) secara tunai dan sisanya akan dibayar dalam bentuk 2 (dua) unit mobil yaitu merk Honda Jazz dan Suzuki Estilo
- Kemudian pada tanggal 29 Nopember 2013, setelah saksi A. Zulkifli melakukan pembayaran selanjutnya notaris Dra. Sitti Hasnawati membuat Akta Pengoperan Tanah Hak Atas tanah Negara dari pihak pertama atas nama M. Irfandy Faried kepada pihak kedua yang bernama Andi Zulkifli Zainal, atas dasar tersebut kemudian Andi Zulkifli Zainal mengurus ke Kantor Pertanahan Kota Makassar untuk penertiban sertifikat sehingga terbitlah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 20099 tahun 2015 dengan Pemegang Hak atas nama ANDI ZULKIFLI ZAINAL.

Bahwa dengan adanya alas hak bukti kepemilikan yang sah tersebut sehingga saksi Andi Zulkifli Zainal berniat menempati rumah tersebut, namun Terdakwa Cristiana Pada bersama Terdakwa Uli Pusbayanti, SP dan Terdakwa Asrul AS tidak mau meninggalkan rumah, walaupun saksi Andi Zulkifli Zainal telah memberikan somasi

Hal. 5 dari 19 Putusan No.389/PID/2017/PT.MKS



atau surat teguran sebanyak dua kali yang disampaikan melalui kuasa hukumnya untuk meninggalkan rumah/mengosongkan rumah milik saksi Andi Zulkifli Zainal.

Perbuatan Para Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 167 ayat (1) KUHP Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.

Menimbang, bahwa Penuntut Umum dalam tuntutananya Nomor.Reg.Perk: PDM-701/Makassar/Epp.2/04/2017, tanggal 15 Juni 2017 meminta agar Pengadilan Negeri Makassar memutuskan :

1. Menyatakan Terdakwa CHRISTIANA PADA, ULI PUSBAYANTI, SP, dan ASRUL telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan Tindak Pidana yaitu melanggar Pasal 167 KUHPidana sebagaimana dalam dakwaan;

2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa CHRISTIANA PADA, ULI PUSBAYANTI, SP, dan ASRUL dengan pidana penjara selama 9 (sembilan) bulan dengan perintah agar Terdakwa-Terdakwa segera ditahan;

3. Menyatakan barang bukti berupa :

1. Foto copy legalisir sesuai aslinya sertifikat hak milik nomor 20099 tanggal 02 Juli 2015 atas nama pemegang hak Andi Zulkifli Zainal, letak tanah di jalan Ratulangi Lrg I sebagaimana surat ukur Nomor: 00533/2014 tanggal 19 Februari 2014 dengan luas 181 m2 ;

2. Foto copy pengoperan hak atas tanah negara Nomor 10 tanggal 29 Nopember 2013;

**Dikembalikan kepada Andi Zulkifli**

3. Foto copy Surat Pernyataan pengalihan atas tanah Negara Nomor: 22/2013 tertanggal 31 Oktober 2013;

Hal. 6 dari 19 Putusan No.389/PID/2017/PT.MKS



4. Foto copy Surat Kuasa dari ahli waris W.A. Pada (alm) kepada Romi Febriawan;
5. Foto copy Surat Keterangan ahli waris W.A. Pada yang telah dilegalisir sesuai aslinya;
6. Foto copy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik tertanggal 31 Oktober 2013 ;

**Dikembalikan kepada Christiana Pada**

4. Menetapkan agar Terdakwa dibebani membayar biaya perkara sebesar Rp 2000,- (dua ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan tersebut, Pengadilan Negeri Makassar telah menjatuhkan putusan tanggal 7 Juli 2017 Nomor : 132/Pid.B/2017/PN.Mks, yang amarnya sebagai berikut :

1. Menyatakan Terdakwa-Terdakwa tersebut, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana, “ Menguasai Rumah secara tanpa hak/izin dari yang berhak dan tidak segera meninggalkannya”;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 3 (tiga) bulan;
3. Memerintahkan pidana tersebut tidak perlu dijalankan kecuali apabila dikemudian hari dengan putusan hakim diberikan perintah lain atas alasan bahwa Terdakwa sebelum masa percobaan selama **6 (enam) bulan** berakhir telah bersalah melakukan suatu perbuatan yang dapat dipidana;
4. Memerintahkan barang bukti berupa :
  1. Foto copy legalisir sesuai aslinya sertifikat hak milik nomor 20099 tanggal 02 Juli 2015 atas nama pemegang hak Andi Zulkifli Zainal, Hal. 7 dari 19 Putusan No.389/PID/2017/PT.MKS



letak tanah di jalan Ratulangi Lrg I sebagaimana surat ukur

Nomor: 00533/2014 tanggal 19 Februari 2014 dengan luas  
181 m<sup>2</sup> ;

2. Foto copy pengoperan hak atas tanah negara Nomor 10 tanggal  
29 Nopember 2013 ;

***Dikembalikan kepada Andi Zulkifli***

3. Foto copy Surat Pernyataan pengalihan atas tanah Negara Nomor:  
22/2013 tertanggal 31 Oktober 2013
4. Foto copy Surat Kuasa dari ahli waris W.A. Pada (alm) kepada  
Romi Febriawan
5. Foto copy Surat Keterangan ahli waris W.A. Pada yang telah  
dilegalisir sesuai aslinya
6. Foto copy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik tertanggal 31  
Oktober 2013

***Dikembalikan kepada Christiana Pada***

5. Membebani Terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar  
Rp.2.000,00 (lima ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Makassar  
tanggal 7 Juli 2017 Nomor : 132/Pid.B/2017/PN.Mks, Para  
Terdakwa/Penasihat Hukumnya meminta banding tanggal 17 Juli 2017,  
permintaan banding tersebut telah diberitahukan berdasarkan akta  
pemberitahuan banding kepada Jaksa Penuntut Umum pada tanggal  
4 Oktober 2017 ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Makassar  
tanggal 7 Juli 2017 Nomor : 132/Pid.B/2017/PN.Mks, Jaksa Penuntut

Hal. 8 dari 19 Putusan No.389/PID/2017/PT.MKS



Umum meminta banding tanggal 17 Juli 2017, permintaan banding tersebut telah diberitahukan berdasarkan akta pemberitahuan banding kepada Para Terdakwa pada tanggal 28 Juli 2017 ;

Menimbang, bahwa atas permohonan banding tersebut Para Terdakwa mengajukan memori banding bertanggal 4 Oktober 2017 dan diterima Pengadilan Negeri Makassar tanggal 05 Oktober 2015. Salinan memori banding tersebut telah diberitahukan/ diserahkan kepada Jaksa Penuntut Umum berdasarkan akta pemberitahuan/penyerahan memori banding pada tanggal 9 Oktober 2017 ;

Menimbang, bahwa Jaksa Penuntut Umum tidak mengajukan memori banding dan/atau kontra memori banding ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara yang dimintakan banding dikirim ke Pengadilan Tinggi Makassar, telah diberitahukan untuk mempelajari berkas perkara berdasarkan surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara kepada Para Terdakwa pada tanggal 28 Juli 2017 dan Jaksa Penuntut Umum pada tanggal 4 Oktober 2017 ;

Menimbang, bahwa permintaan akan pemeriksaan tingkat banding oleh Para Terdakwa dan Jaksa penuntut Umum telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permintaan banding tersebut dapat diterima ;

Menimbang, bahwa atas permohonan banding tersebut Para Terdakwa mengajukan memori banding 4 Oktober 2017 :

Kami selaku kuasa hukum dari Pemohon Banding telah mengajukan pernyataan banding pada tanggal 10 Juli 2017 sehingga masih dalam tenggang waktu jika dihitung sejak jatuhnya putusan tanggal *03 Juli 2017*. Mengenai putusan Pengadilan tingkat pertama **No.**

Hal. 9 dari 19 Putusan No.389/PID/2017/PT.MKS



**132/Pid.B/2017/PN.Mks** dimana pertimbangan ataupun argumen-argumen hukum yang termuat didalamnya terdapat kekeliruan yang mendasar. Oleh karena itu, terdapat beberapa hal yang perlu diluruskan dan ditempatkan secara proporsional agar kebenaran dan keadilan dapat kita wujudkan bersama. Untuk memahami kekeliruan Majelis maka dibawah ini akan dikutip amar dan beberapa pertimbangan hukum Majelis dimaksud terurai seperti berikut:

#### M E N G A D I L I

1. Menyatakan Terdakwa-Terdakwa tersebut, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana, "menguasai rumah secara tanpa hak/izin dari yang berhak dan tidak segera meninggalkannya".
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 3 (tiga) bulan.
3. Memerintahkan pidana tersebut tidak perlu dijalankan kecuali apabila dikemudian hari dengan putusan Hakim diberikan perintah lain atas alasan bahwa Terdakwa sebelum masa percobaan selama 6 (enam) bulan berakhir telah bersalah melakukan suatu perbuatan yang dapat dipidana.
4. Memerintahkan barang bukti berupa :
  1. Foto copy legalisir sesuai aslinya sertifikat hak milik No. 20099 tanggal 02 Juli 2015 atas nama pemegang hak Andi Zulkifli Zainal, letak tanah di Jl. Ratulangi Lr. I sebagaimana surat ukur Nomor : 00533/2014 tanggal 19 Februari 2014 dengan luas 181 m2.
  2. Foto copy pengeporan hak atas tanah negara Nomor 10 tanggal 29 November 2013.

#### Dikembalikan kepada Andi Zulkifli.

3. Foto copy surat pernyataan pengalihan atas tanah negara Nomor 22/2013 tertanggal 31 Oktober 2013.
4. Foto copy surat kuasa dari ahli waris W.A Pada (aim) kepada Hal. 10 dari 19 Putusan No.389/PID/2017/PT.MKS



Romi Febriawan.

5. Foto copy surat keterangan ahli waris W.A Pada yang telah dilegalisir sesuai aslinya.
6. Foto copy surat pernyataan penguasaan fisik tertanggal 31 Oktober 2013.

**Dikembalikan kepada Christiana Pada**

7. Membebani Terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.000,-(lima ribu rupiah)

Amar putusan tersebut diatas bersumber dari suatu pertimbangan hukum yang keliru dimana hal ini terlihat dalam putusan halaman 16 seperti dikutip berikut ini:

*" menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan keadaan yang telah terungkap dipersidangan, bahwa Terdakwa Christiana Pada bersama saudaranya yang lain telah membuat dan menandatangani dan memberi kuasa kepada Romi Febriawan untuk mengurus sertifikat dan menjual harta warisan berupa rumah dan tanah di Jl. DR. Ratulangi Ir. 1 No. 9 Makassar".*

*"menimbang bahwa, Romi Febriawan kemudian membuat surat pernyataan pengalihan hak atas tanah negara kepada Ifandi Faried tanggal 31 Oktober 2013 di hadapan Camat Mamajang".*

*Menimbang bahwa, fakta-fakta tersebut membuktikan bahwa Para Terdakwa sesungguhnya sudah melepaskan haknya terhadap obyek tanah dan bangunan di J L Ratulangi Lr.1 No. 9 Makassar".*

*Menimbang bahwa, karena Para Terdakwa khususnya Terdakwa Christiana Pada sudah melepaskan haknya maka keberadaan Terdakwa- Terdakwa di rumah tersebut menurut Majelis Hakim dapat dipandang sebagai tindakan yang melanggar hak orang lain".*

Kami keberatan dengan pertimbangan hukum tersebut diatas, dengan alasan sebagai berikut:

**1. Pertimbangan Majelis Hakim mengabaikan kebenaran materiil.**

Pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas sangat formalistik sehingga mengabaikan kebenaran materiil yang terungkap dalam persidangan. Terdapat beberapa fakta yang menguntungkan Terdakwa

Hal. 11 dari 19 Putusan No.389/PID/2017/PT.MKS



tidak terakomodir secara utuh dalam pertimbangan tersebut diatas, sehingga keadilan substantif dalam perkara ini sulit untuk diwujudkan. Adapun fakta dimaksud berkaitan dengan **surat pernyataan peralihan hak atas tanah dan bangunan dari Romi kepada M. Irfandi Faried disertai klausul tertentu yaitu :**

- a. Pihak pertama dan pihak kedua sepakat mengalihkan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. DR. Ratuiani I No. 9/13 yang terletak di Kelurahan Parang, Kecamatan Mamajang Kota Makassar seluas  $\pm 182 \text{ m}^2$ .
- b. Pengalihan dimaksud berdasarkan surat-surat sebagaimana yang terlampir didalam surat pernyataan pengalihan hak atas tanah negara.
- c. Selanjutnya penetapan biaya kompensasi sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang harus dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama.
- d. Pihak pertama setelah menerima biaya kompensasi tersebut maka surat- surat yang menjadi bukti penguasaan diserahkan kepada pihak kedua seluas jumlah yang dialihkan sehingga tanah tersebut dikuasai pihak kedua dan berhak mengurus penetapan atas namanya pada Badan Pertanahan kota Makassar.

**Kemudian klausul tersebut diatas dipertegas lagi didalam surat pernyataan M. Irfandi Faried pada bulan Oktober 2013.**

- a. Penunjukan kuasa dari ahli waris kepada Romi Febriawan.
- b. Mekanisme pembayaran telah ditentukan sebanyak 3 (tiga) kali dari M. Irfandi Faried kepada ahli waris yaitu :
  - Pembayaran pertama sebesar Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah). Pembayaran ini dilakukan pada saat akte jual beli telah selesai dibuat dinyatakan sah apabila bukti pembayaran terlampir.

Pembayaran kedua dijadwalkan pada tahun 2014 sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah). Pembayaran tersebut sah apabila bukti pembayaran terlampir.

Pembayaran ketiga dijadwalkan pada tahun 2014 sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).Pembayaran

Hal. 12 dari 19 Putusan No.389/PID/2017/PT.MKS



tersebut sah apabila

bukti pembayaran terlampir.

c. Dalam poin 5 dari surat pernyataan ini ditegaskan **adanya sanksi yang mengancam batalnya perjanjian** apabila yang bersangkutan (M. Irfandi Faried) tidak merealisasikan klausul dimaksud yaitu :

- Surat pengalihan hak atas tanah negara dianggap batal
- Akte jual beli (A3B) yang telah ditandatangani oleh ahli waris/Penerima kuasa maupun pihak yang berwenang dianggap batal.
- Rumah tersebut tidak dapat dipindahtangankan dan atau dijual kepada pihak ketiga.

**Kedua Surat ini tersebut diatas telah diajukan didepan persidangan dan dibenarkan oleh Romi Febriawan sebagai pihak yang terlibat langsung didalam transaksi tersebut. Nilai pembuktian ini semakin kuat dan meyakinkan setelah mendapatkan membenaran dari sejumlah saksi ade Pada, Tety Oryan.**

Dalam konteks itu, Romi Febriawan didalam persidangan menegaskan berkali-kali bahwa seluruh persyaratan-persyaratan yang disepakati dalam kedua surat pernyataan tersebut belum dilaksanakan termasuk uang yang tercantum didalamnya. Penegasan yang sama dikemukakan pula oleh Terdakwa I yang diperkuat oleh saksi ade charge bahwa sampai saat ini mereka hanya menerima uang melalui transfer dari M. Irfandi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada masing-masing ahli waris. Lebih lanjut dinyatakan bahwa Terdakwa bersama ahli waris lainnya telah menghubungi M. Irfandi Faried melalui telpon untuk meminta sisa pembayaran sebagaimana ketentuan dalam surat pernyataannya, tetapi M. Irfandi Faried hanya datang kepada Terdakwa untuk membuat **surat pejianjian baru tertanggal 10 September 2014 yang disetujui olehnya dan ahli waris lainnya yang intinya menyatakan bahwa tidak ada yang boleh membongkar ataupun menempati rumah tersebut sebelum penggantian biaya renovasi sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan pelunasan haraa rumah diselesaikan**

Hal. 13 dari 19 Putusan No.389/PID/2017/PT.MKS



**sesuai denaan kesepakatan bersama.** Sekalipun surat ini sudah diajukan di depan persidangan dan dilampirkan didalam pembelaan tetapi sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim.

Bila mengamati karakter kasus yang menjelma dalam pemaParan tersebut diatas, ditemukan adanya konstruksi hukum yang dominan dibidang keperdataan (wanprestasi). mengingat seluruh peristiwa ini diawali dan diakhiri dengan sebuah transaksi jual beli. Dengan demikian, segala akibat hukum yang muncul dari proses dimaksud seharusnya tunduk dalam wilayah hukum keperdataan. Dalam kaitan itu, suatu jual beli akan senantiasa menerbitkan keterikatan timbal balik dimana kedua belah pihak masing-masing dibebani hak dan kewajiban yaitu Penjual dapat menuntut pemenuhan pembayaran dan sebaliknya Pembeli dapat menuntut adanya penyerahan barang. Untuk itu, didalam hukum perdata **dianut azas konsensualisme dan azas kekuatan mengikat peijanjian (verbindende kracht der overeenkomst).** Azas konsensualisme merekatkan kepentingan dan keinginan dari kedua belah pihak sementara azas kekuatan mengikat perjanjian menuntut konsistensi untuk melaksanakan apa yang menjadi kehendak dari kedua belah pihak. Itulah sebabnya sehingga didalam pasal 1458 KUHPerdata mengedepankan semangat dari azas ini dimana ditentukan bahwa pada saat kedua belah pihak mencapai kesepakatan maka jual beli sudah dianggap terjadi sekalipun belum dilakukan penyerahan barang dan pembayaran harga. Namun demikian, lingkup pertanggungjawaban dari adanya kesepakatan tersebut masih perlu ditindak lanjuti prasyarat berikutnya yang dapat menentukan pemenuhan hak dan kewajiban dari kedua belah pihak. Pada titik inilah, akan terjadi yuridis levering (penyerahan secara hukum) dan feitelijk levering (penyerahan secara fisik).

Dalam hubungan itu, transaksi antara Terdakwa dkk dengan Romi Febriawan dan Irfandi Faried adalah cacat yuridis karena belum adanya pembayaran secara sempurna dari M. Irfandi Faried kepada Terdakwa dan Para ahli waris lainnya sehingga barang yang menjadi obyek jual beli masih melekat hak-hak kebendaan dari Terdakwa karena peralihan secara fisik dan yuridis baru terjadi pada saat seluruh kewajiban pembeli

Hal. 14 dari 19 Putusan No.389/PID/2017/PT.MKS



dipenuhi, sekaligus memberikan titel hukum dalam penguasaan serta status pemilikannya.

## 2. Pertimbangan Majelis Hakim bersifat kontradiktif (saling bertentangan satu sama lain)

Hal ini dapat dilihat pada halaman 17 seperti dikutip dibawah ini:

*"menimbang bahwa, Majelis Hakim hanya fokus mempertimbangkan unsur-unsur yang terkandung dalam pasal dakwaan Jaksa Penuntut Umum. Majelis Hakim tidak dalam posisi mempertimbangkan proses terjadinya peralihan hak itu maupun validitas dari surat-surat tanah karena itu adalah domain hakim perdata melainkan majelis hakim hanya menyandarkan adanya perbuatan materil yang dilakukan Para Terdakwa".*

Pertimbangan Majelis Hakim menunjukkan inkonsistensi mengingat konstruksi dari kasus ini adalah bersumber dari transaksi jual beli sehingga menjadi mutlak adanya pengujian tentang keabsahan dari transaksi tersebut. Bilamana rangkaian dari proses transaksi adalah sah secara hukum barulah bisa menentukan adanya peristiwa tindak pidana penyerobotan sebagaimana yang didakwakan oleh Jaksa Penuntut Umum. Sebaliknya, bagaimana bisa memastikan adanya tindak pidana yang dilakukan oleh Para Terdakwa, bilamana setiap tahapan transaksi menimbulkan adanya wanprestasi seperti yang kami paparkan dalam poin pertama tersebut diatas. Oleh karena itu, dari awal kami sebagai penasehat hukum Terdakwa sudah mengingatkan melalui eksepsi terhadap dakwaan Jaksa Penuntut Umum dan Majelis Hakim bahwa karakter perkara ini lebih dominan aspek perdata dibanding dengan unsur tindak pidana yang terserap didalamnya.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dimohon kepada Majelis Hakim Banding agar memutuskan hal-hal seperti berikut :

1. Menyatakan menerima Permohonan banding dari Pemohon banding secara keseluruhan.
2. Menyatakan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Makassar No.132/Pid.B/2017/PN..Mks, Tanggal 03 Juli 2017.
3. Menyatakan mengadili sendiri:
  - Menyatakan dakwaan Jaksa Penuntut Umum tidak terbukti secara keseluruhan

Hal. 15 dari 19 Putusan No.389/PID/2017/PT.MKS



-Membebaskan Para Terdakwa dari seluruh dakwaan Jaksa Penuntut Umum atau setidaknya melepaskan dari dakwaan Jaksa Penuntut Umum tersebut.

4 Menyatakan membebaskan biaya perkara kepada negara.

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dengan seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 7 Juli 2017 Nomor : 132/Pid.B/2017/PN.Mks, memori banding Terdakwa tertanggal 4 Oktober 2017, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya bahwa Para Terdakwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan kepadanya dalam Pasal 167 ayat (1) KUHP Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, demikian pula tentang pidana yang dijatuhkan telah tepat dan adil sehingga dengan demikian pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih serta dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutuskan perkara ini di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini telah ada memori banding dari Penasihat Hukum Terdakwa, Pengadilan Tinggi memandang perlu untuk mempertimbangkan hal-hal sebagai terurai di bawah ini ;

Menimbang, bahwa dalam memori banding Penasihat Hukum Para Terdakwa telah ternyata Para Terdakwa telah memberi kuasa kepada keponakannya bernama Romi Febriawan untuk menjual tanah/ rumah di Jl., Dr. Sam Ratulangi I No.9/13 RT/RW 002/002 Komplek Labuang Baji Kelurahan Parang Kecamatan Mamajang Kota Makassar tertanggal 08 Oktober 2013, selanjutnya oleh Romi Febriawan tanah/ rumah tersebut dialihkan kepada seseorang bernama M. Irfan Faried dengan surat

Hal. 16 dari 19 Putusan No.389/PID/2017/PT.MKS



pernyataan tanggal 31 Oktober 2013. Surat tersebut didaftar di Kantor Camat Mamajang tanggal 31 Oktober 2013 No.22/2013 dengan disaksikan Lurah Parang dan Kasi Pengelolaan Kebersihan. Kemudian tanah/ rumah tersebut oleh M. Irfan Faried dialihkan lagi kepada Andi Zulkifli Zainal dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dra Siti Hasnawati,SH Nomor 10 tanggal 29 Nopember 2013 dan selanjutnya oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar diterbitkan Sertifikat Hak Milik No.20099/2015 atas nama Andi Zulkifli Zainal ;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan fakta terurai di atas, telah ternyata atas dasar surat kuasa Para Terdakwa maka rumah/ tanah tersebut telah diperjualbelikan, hal tersebut bukan merupakan alasan yang dapat menghapus kesalahan Para Terdakwa karena telah menduduki tanah/ rumah tersebut ;

Menimbang, bahwa namun demikian apabila Para Terdakwa merasa dirugikan karena belum sepenuhnya menerima pembayaran dapat mengajukan tuntutan sesuai hukum yang berlaku ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka terhadap memori banding Penasihat Hukum Para Terdakwa tanggal 04 Oktober 2017 haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 7 Juli 2017 Nomor : 132/Pid.B/2017/PN.Mks dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Terdakwa dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana, maka dibebankan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebagaimana tercantum dalam amar putusan dibawah ini ;

Hal. 17 dari 19 Putusan No.389/PID/2017/PT.MKS



Mengingat, ketentuan Pasal 167 Ayat (1) jo Pasal 55 ayat (1) ke-1, Pasal 14 a KUHP, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 serta peraturan-peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

**MENGADILI :**

1. Menerima permintaan banding dari Para Terdakwa dan Jaksa Penuntut Umum tersebut ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 7 Juli 2017 Nomor : 132/Pid.B/2017/PN.Mks yang dimintakan banding tersebut ;
3. Membebaskan biaya perkara kepada Para Terdakwa dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding ditetapkan masing-masing sebesar Rp. 2.500,- (dua ribu lima ratus rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari Rabu tanggal 15 Nopember 2017 oleh kami **H. AHMAD SHALIHIN, SH.,MH.** sebagai Ketua Majelis Hakim dengan **H. MOHAMMAD LUTFI, SH.,MH.** dan **HARI SASANGKA** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 22 Nopember 2017 oleh Ketua Majelis Hakim dengan dihadiri kedua Hakim Anggota serta dibantu oleh **DARMAWATI, SH.,MH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh Jaksa Penuntut Umum dan Para Terdakwa.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS HAKIM,

ttd

ttd

Hal. 18 dari 19 Putusan No.389/PID/2017/PT.MKS



**H. MOHAMMAD LUTFI, SH.,MH.**

**H. AHMAD SHALIHIN, SH.,MH.**

ttd

**HARI SASANGKA**

PANITERA PENGGANTI

ttd

**DARMAWATI,SH.,MH.**